

# Core Bolig VIII Kommanditaktieselskab

## Regnskabsrapport for 1.-3. kvartal 2024

### Det ordinære resultat

Det ordinære resultat for 1.-3. kvartal udgør 35,6 mio. DKK mod budgetteret 41,9 mio. DKK. Resultatet svarer til et afkast på 2,2% af egenkapitalen.

Lejeindtægterne andrager 135,1 mio. DKK, hvilket er 1,2 mio. DKK lavere end budgetteret, hvilket primært skyldes højere tomgang end budgetteret i 1. halvår samt store nedvarslinger af leje som følge af lavereskat og afgifter i 2024.

De samlede driftsomkostninger er 45,9 mio. DKK, hvilket er 3,7 mio. DKK højere end budgetteret. Afvigelsen skyldes hovedsageligt højere vedligeholdelsesomkostninger, båret af ekstraordinær opkrævning fra Elmely.

Administrationsomkostningerne, som rummer fee til Core Property, regnskab m.m., er på 12,4 mio. DKK, hvilket er som budgetteret.

Nettorenteudgifterne udgør 41,2 mio. DKK, hvilket er 1,2 mio. DKK højere end budgetteret. Afvigelsen kan henføres til konvertering af lån med kort rente til F5 lån.

### Særlige poster

#### Værdiansættelse af ejendomme

Der er pr. 30. juni 2024 foretaget vurdering af alle ejendommene, hvilket har medført en positiv værdiregulering på 15 mio. DKK. Ejendommene vurderes igen pr. 31. december 2024.

#### Salg af ejerlejligheder og kurstab

Der er solgt 19 ejerlejligheder med overtagelse i 1.-3. kvartal. Der er realiseret en avance på 16,7 mio. DKK i forhold til bogført værdi.

Kurstab og udgiftsførelse af aktiverede låneomkostninger for CIBOR-3 lån, der er omlagt til F5 lån, udgør 3,1 mio. DKK.

### Resultat for 1.-3. kvartal 2024

Resultatet før skat for 1.-3. kv. udgør 64,3 mio. DKK, svarende til 4,0% af egenkapitalen.

### Udvikling i vejledende aktiekurs

#### Værdiregulering af realkreditlån

Som følge af rentefaldet især i 3. kvartal er den urealiserede kursgevinst i 1.-3. kv. faldet med 21,7 mio. DKK. Faldet har påvirket afkastet negativt med 1,3%. De udgiftsførte låneomkostninger har omvendt påvirket kursreguleringen positivt med 3,1 mio. DKK.

Pr. 30. september 2024 er der hermed en positiv kursregulering af prioritetsgælden på 16,3 mio. DKK målt i forhold til kursen ved lånenes optagelse. Denne kursgevinst vil alt andet lige reduceres hen over tiden og forsvinder i takt med refinansiering af lånene, som sker i årene 2027 og 2028.

### Ordinært resultat

	Regnskab 1.-3. kvartal 2024	Forecast 2024	Regnskab 2023
I % af egenkapital primo året	2,2%	2,8%	3,5%

### Lejetomgang

	September 2024	December 2023
Tomgang i antal lejemål i % af samlet antal	0,9%	0,7%

### Vejledende aktiekurs og samlet afkast

	September 2024	2023
<b>Kommanditaktieselskab</b>		
Vejledende aktiekurs ultimo	81.183 DKK	81.997 DKK
Samlet afkast i %	2,5%	-2,2%
<b>Investoraktieselskaber</b>		
Vejledende aktiekurs ultimo (gennemsnit)	74.550 DKK*	75.410 DKK*
Samlet afkast i %	2,3%	-2,1%

\* Aktiekurserne for de forskellige investoraktieselskaber varierer med +/- 100 DKK pga. individuelle forhold. Der er derfor her anvendt et gennemsnit. Kurserne og afkastene er primært lavere, fordi investoraktieselskaberne afholder selskabsskatten, og der er hensat til udskudt skat.

### Udvikling i aktiekursen for investoraktieselskaberne

Den vejledende aktiekurs kan opgøres til 74.550 DKK pr. 30. september 2024.

### Forventninger til 2024

Der forventes for 2024 et ordinært resultat før værdireguleringer og skat på ca. 46 mio. DKK, svarende til 2,8% af egenkapitalen. Der er afsat 1,6 mio. DKK i 4. kvartal til en efteropkrævning af grundskyld for perioden 2021-2023 på flere ejendomme. Den endelige størrelse herpå kendes ikke endnu, og er behæftet med usikkerhed

De realiserede ejerlejlighedssalg er sket med en mark-up på knap 39 % ift. bogført værdi. Der er i skrivende stund, udover de 19 lejligheder der er solgt i 1.-3. kvartal, underskrevet købsaftaler på 8 ejerlejligheder, som forventes overtaget i 4. kvartal.

Ved valuarvurderingen pr. 31. december 2024 forventes positive værdireguleringer på ejendommene, som bliver drevet af fortsatte lejestigninger. Dermed forventes et samlet afkast på aktien for året inkl. udbytter i niveauet 6%, men der er usikkerhed på valuarvurderinger af ejendommene, ligesom der ikke indregnet effekt af dagsværdiregulering af gæld i 4. kvartal.

### Budget 2025

Der forventes for 2025 et ordinært resultat før værdireguleringer og skat på 46 mio. DKK, svarende til 2,8% af egenkapitalen.

Der budgetteres herudover med gevinster fra salg af ejerlejligheder i Vejlesøparken, Byporten, Sankt Gertruds Torv, Elmely, Bellarækkerne og Trylleskoven.

## Core Bolig VIII

## 3. kvartal 2024

RESULTATOPGØRELSE (DKK '000)	Ar til dato							2023		
			1. kvrt.	2. kvrt.	3. kvrt.	4. kvrt.	I alt	Budget	Δ	
		(Budget)				(Forecast)				
Lejeindtægter - bolig	129.557	131.367	43.303	43.273	42.982	42.704	172.261	174.695	173.520	
Lejeindtægter - erhverv	2.963	3.057	1.114	918	931	937	3.900	4.076	4.269	
Lejeindtægter - anden	2.602	1.906	756	652	1.193	635	3.237	2.541	2.772	
<b>Lejeindtægter</b>	<b>135.122</b>	<b>136.330</b>	<b>45.173</b>	<b>44.843</b>	<b>45.106</b>	<b>44.276</b>	<b>179.398</b>	<b>181.313</b>	-1%	<b>180.561</b>
Vedligehold	-8.977	-7.916	-2.324	-2.991	-3.662	-2.268	-11.245	-10.555	-9.272	
Ejendomsskatter og forsikring	-10.372	-9.723	-3.415	-3.531	-3.426	-4.978	-15.350	-12.964	-13.898	
Fællesudgifter ejerforeninger	-13.801	-12.779	-4.624	-4.407	-4.770	-4.207	-18.008	-16.944	-17.659	
Forbrugsudgifter	-3.125	-2.614	-1.103	-988	-1.033	-871	-3.996	-3.485	-4.394	
Vicevært, renholdelse m.v.	-3.186	-2.689	-1.303	-1.019	-863	-896	-4.082	-3.585	-3.939	
Tab på lejedebitorer	-675	0	-220	-197	-257	0	-675	0	-433	
Hensat til tab på lejedebitorer	-202	-805	-229	-225	252	-268	-470	-1.073	-423	
Inkasso- og advokat	-218	-90	-19	-73	-126	-30	-248	-121	-326	
Administrator	-5.006	-5.092	-1.755	-1.626	-1.626	-1.697	-6.704	-6.789	-6.642	
Gebyrer og div omk.	-326	-270	-136	-47	-143	-90	-416	-360	-469	
<b>Driftsomk.</b>	<b>-45.887</b>	<b>-41.978</b>	<b>-15.128</b>	<b>-15.104</b>	<b>-15.655</b>	<b>-15.306</b>	<b>-61.193</b>	<b>-55.875</b>	10%	<b>-57.455</b>
<b>Nettolejeindtægter</b>	<b>89.235</b>	<b>94.353</b>	<b>30.044</b>	<b>29.739</b>	<b>29.451</b>	<b>28.970</b>	<b>118.204</b>	<b>125.437</b>	-6%	<b>123.107</b>
Management fee	-11.442	-11.415	-3.815	-3.808	-3.819	-3.799	-15.241	-15.212	-15.304	
Regnskab og revision	-330	-336	-105	-105	-120	-105	-435	-441	-462	
Bestyrelse	-194	-182	0	-194	0	-194	-388	-364	-384	
Advokat, depositar, valuar, gebyrer mv.	-433	-510	-103	-120	-210	-124	-557	-642	-652	
<b>Administration</b>	<b>-12.399</b>	<b>-12.442</b>	<b>-4.024</b>	<b>-4.226</b>	<b>-4.149</b>	<b>-4.221</b>	<b>-16.620</b>	<b>-16.658</b>	0%	<b>-16.801</b>
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>76.836</b>	<b>81.910</b>	<b>26.021</b>	<b>25.513</b>	<b>25.302</b>	<b>24.748</b>	<b>101.584</b>	<b>108.780</b>	-7%	<b>106.305</b>
Renteindtægter, indlån	87	100	37	31	19	33	120	133	206	
Renteudgifter, realkredit- og banklån	-40.890	-40.087	-12.745	-12.799	-15.346	-14.665	-55.555	-54.687	-48.545	
Øvrige finansielle poster	-391	0	-257	-134	0	0	-391	0	39	
<b>Finansielle poster - netto</b>	<b>-41.194</b>	<b>-39.987</b>	<b>-12.964</b>	<b>-12.902</b>	<b>-15.328</b>	<b>-14.632</b>	<b>-55.825</b>	<b>-54.554</b>	2%	<b>-48.300</b>
<b>Ordinært resultat</b>	<b>35.642</b>	<b>41.923</b>	<b>13.057</b>	<b>12.611</b>	<b>9.974</b>	<b>10.117</b>	<b>45.759</b>	<b>54.225</b>	-16%	<b>58.005</b>
i % af egenkapital	2,20%	2,58%	0,80%	0,78%	0,61%	0,62%	2,82%	3,34%	3,46%	
Ejendomme, værdireguleringer	14.986	0	0	14.986	0	0	14.986	0	-35.913	
Gevinst/tab ved salg af lejligheder	16.729	11.706	655	2.859	13.215	4.762	21.491	16.175	1.344	
Kurstab/ gev., førtidig indfrielse af prioritetsgæld	-3.072	-295	-37	-3.035	0	-2.477	-5.549	-444	0	
<b>Særlige poster i alt</b>	<b>28.644</b>	<b>11.411</b>	<b>619</b>	<b>14.810</b>	<b>13.215</b>	<b>2.285</b>	<b>30.928</b>	<b>15.730</b>	97%	<b>-34.569</b>
<b>Resultat før skat</b>	<b>64.286</b>	<b>53.334</b>	<b>13.676</b>	<b>27.421</b>	<b>23.189</b>	<b>12.401</b>	<b>76.687</b>	<b>69.956</b>	10%	<b>23.436</b>
i % af egenkapital	3,96%	3,29%	0,84%	1,69%	1,43%	0,76%	4,73%	4,31%	1,40%	
Skat	577	-375	-125	-125	827	-125	452	-500	4.157	
<b>Periodens resultat</b>	<b>64.863</b>	<b>52.959</b>	<b>13.551</b>	<b>27.296</b>	<b>24.016</b>	<b>12.276</b>	<b>77.139</b>	<b>69.456</b>	11%	<b>27.594</b>
i % af egenkapital	4,00%	3,26%	0,84%	1,68%	1,48%	0,76%	4,75%	4,28%	1,65%	

Resultat i % af egenkapital beregnes som: 'Resultat' divideret med 'egenkapital' primo året.

Management fee beregnes som: 0,4% af gennemsnitlig balancesum ultimo aktuel hhv. sidste periode.

## Core Bolig VIII

3. kvartal 2024

BALANCE (DKK '000)	År til dato		2023				Budget	(31/12)
			1. kvrt.	2. kvrt.	3. kvrt.	4. kvrt.		
<b>AKTIVER</b>		(Budget)				(Forecast)		
Investeringsejendomme - primo	3.797.100	3.797.100	3.797.100	3.797.100	3.797.100	3.797.100	3.797.100	3.828.200
Tilgange, anskaffelsessummer og omk.	59	0	319	5	59	59	0	96
Tilgange, modernisering og ombygninger	12.485	14.355	3.956	9.073	12.485	15.805	19.140	8.294
Afgange	-54.693	-31.003	-6.769	-19.086	-54.693	-83.438	-43.021	-3.577
Værdireg. til dagsværdi	15.660	-8.851	0	14.986	15.660	15.660	-12.486	-35.913
<b>Investeringsejendomme</b>	<b>3.770.610</b>	<b>3.771.601</b>	<b>3.794.606</b>	<b>3.802.078</b>	<b>3.770.610</b>	<b>3.745.186</b>	<b>3.760.733</b>	<b>3.797.100</b>
Tilgodehavende leje	2.440	2.394	3.158	2.805	2.440	3.000	2.394	2.394
Hensat til tab på lejetilgodehavender	-1.853	-1.651	-1.879	-2.104	-1.853	-1.853	-1.651	-1.651
<b>Lejetilgodehavender</b>	<b>587</b>	<b>743</b>	<b>1.279</b>	<b>701</b>	<b>587</b>	<b>1.147</b>	<b>743</b>	<b>743</b>
Andre tilgodehavender	42.183	4.970	5.759	7.653	42.183	26.275	4.970	4.970
Selskabsskat/ udskudt skatteaktiv	826	826	826	826	826	826	826	826
Periodeafgrænsningsposter	4.191	3.241	4.272	2.779	4.191	0	0	291
<b>Andre tilgodehavender</b>	<b>47.199</b>	<b>9.037</b>	<b>10.857</b>	<b>11.259</b>	<b>47.199</b>	<b>27.101</b>	<b>5.796</b>	<b>6.087</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>9.969</b>	<b>9.603</b>	<b>7.133</b>	<b>5.483</b>	<b>9.969</b>	<b>23.105</b>	<b>21.632</b>	<b>2.806</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>3.828.366</b>	<b>3.790.984</b>	<b>3.813.874</b>	<b>3.819.521</b>	<b>3.828.366</b>	<b>3.796.540</b>	<b>3.788.905</b>	<b>3.806.736</b>

PASSIVER	År til dato		2023				Budget	(31/12)
			1. kvrt.	2. kvrt.	3. kvrt.	4. kvrt.		
		(Budget)				(Forecast)		
Kommanditiekapital	500.000	500.000	500.000	500.000	500.000	500.000	500.000	500.000
Overført resultat tidligere år og frie reserver	1.122.685	1.122.685	1.122.685	1.122.685	1.122.685	1.122.685	1.122.685	1.175.091
Overført årets resultat og poster på EK	64.863	52.959	13.551	40.847	64.863	77.139	69.456	27.594
Betalt udbytte	-56.500	-60.000	0	-56.500	-56.500	-56.500	-60.000	-80.000
<b>Egenkapital</b>	<b>1.631.048</b>	<b>1.615.644</b>	<b>1.636.236</b>	<b>1.607.032</b>	<b>1.631.048</b>	<b>1.643.324</b>	<b>1.632.141</b>	<b>1.622.685</b>
Udskudt skat	11.164	11.366	11.866	11.991	11.164	11.289	11.241	11.741
Lovpligtig hensættelse til vedligehold	4.024	3.892	3.994	4.024	4.024	4.024	3.892	3.892
<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>15.188</b>	<b>15.257</b>	<b>15.859</b>	<b>16.015</b>	<b>15.188</b>	<b>15.313</b>	<b>15.132</b>	<b>15.632</b>
Ansvarlige lån fra komplementarer	100	100	100	100	100	100	100	100
Realkreditlån	2.077.525	2.066.513	2.059.151	2.079.939	2.077.525	2.059.118	2.058.062	2.061.634
<b>Langfristet gæld</b>	<b>2.077.625</b>	<b>2.066.613</b>	<b>2.059.251</b>	<b>2.080.039</b>	<b>2.077.625</b>	<b>2.059.218</b>	<b>2.058.162</b>	<b>2.061.734</b>
Bankkreditter	20.131	0	13.675	28.253	20.131	0	0	20.712
Leverandør af varer og tjenesteydelser	3.538	2.175	6.672	5.868	3.538	5.500	2.175	2.175
Selskabsskat	0	0	2	0	0	0	0	2
Varmeregnskaber	353	2.061	2.625	651	353	1.000	2.061	2.061
Deposita og forudbetalt leje	64.667	65.579	65.720	65.313	64.667	64.667	65.579	65.579
Anden gæld	15.817	23.656	13.833	16.350	15.817	7.517	13.656	16.156
<b>Kortfristet gæld</b>	<b>104.506</b>	<b>93.470</b>	<b>102.528</b>	<b>116.435</b>	<b>104.506</b>	<b>78.684</b>	<b>83.470</b>	<b>106.684</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>3.828.366</b>	<b>3.790.984</b>	<b>3.813.874</b>	<b>3.819.521</b>	<b>3.828.366</b>	<b>3.796.540</b>	<b>3.788.905</b>	<b>3.806.736</b>

## NET ASSET VALUE (Fair Value)

Regnskabsmæssig egenkapital	1.631.048	1.636.236	1.607.032	1.631.048	1.643.324	1.622.685
Regulering for dagsværdi af prioritetsgæld	16.297	46.698	42.147	16.297	12.348	41.079
Performance fee	-22.888	-23.826	-24.575	-22.888	-22.193	-23.826
	<b>1.624.457</b>	<b>1.659.108</b>	<b>1.624.604</b>	<b>1.624.457</b>	<b>1.633.479</b>	<b>1.639.938</b>

## NØGLETAL

Regnskabsmæssig indre værdi pr. aktie	81.552	81.812	80.352	81.552	82.166	81.134
Vejledende aktiekurs pr. aktie*	81.223	82.955	81.230	81.223	81.674	81.997
Loan to Value**	55%	53%	54%	55%	55%	54%

\*) Net Asset Value (Fair Value)/ antal aktier

\*\*) (langfristet gæld (kursværdi) + anden bankgæld + renteswap)/ ejendomsværdi